

CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Territorio y Vivienda Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial Sección de Planeamiento

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva del PRI de Mejora U.E. Pous 1 de Riba-roja de Túria.

ANUNCIO

Expediente: 2005.0065 GM/ab
Acuerdo

Anuncio de la Conselleria de Territorio y Vivienda sobre aprobación definitiva del PRI de Mejora U.E. Pous 1 de Riba-roja de Túria.

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 2 de febrero de 2006, adoptó el siguiente acuerdo:

En relación con la Homologación y Plan de Reforma Interior de Mejora de la Unidad de Ejecución Pous 1, remitido por el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria, se resaltan los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

Antecedentes

Uno.—Mediante acuerdo plenario, de 2 de noviembre de 2004, el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria aprobó provisionalmente el Programa de Actuación Integrada correspondiente a la Unidad de Ejecución Pous 1, promovido por la mercantil Casas Bioclimáticas, S.L., cuya alternativa técnica y proposición jurídica fueron seleccionadas, y que contiene los siguientes documentos:

— Memoria de la alternativa técnica del programa de actuación integrada.

— Plan de reforma interior de mejora.

— Documento de homologación sectorial modificativa.

— Anteproyecto de urbanización.

El expediente se tramitó en la notaría de Benaguasil de don Manuel Cerdá García del Moral, depositando copia en el Ayuntamiento de Riba-roja de Túria.

El anuncio de información pública se insertó en el «Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 4.746, de 5 de mayo de 2004, y en el periódico «Levante» de fecha 29 de abril de 2004.

Dos.—El objeto del plan de reforma interior es mejorar la ordenación pormenorizada que el PGOU de Riba-roja de Túria establece para la Unidad de Ejecución Els Pous 1, mediante pequeñas modificaciones que permiten que la propuesta responda mejor a los criterios y directrices de ordenación perseguidos por el PGOU y que en resumen son las siguientes:

— Se mantiene la misma superficie, situación, edificabilidad y densidad de la ordenación prevista en el plan general de ordenación urbana (el levantamiento topográfico de la U.E. ha arrojado un total de 54.402,23 m² de superficie, frente a los 54.377 m² del plan general, siendo la diferencia una simple cuestión de ajuste a la realidad física del terreno).

— La ordenación prevista respecto a los espacios libres públicos se modifica, mejorando su funcionalidad y calidad al aumentarse el número total de dicha superficie (pasa de un total de 14.008,00 m² a 14.035,13 m² en la nueva ordenación) y localizarse de forma más adecuada, eliminando superficies inferiores a 1.000 m² y aquellas que no cumplan con la condición de permitir inscribir en todo su perímetro un círculo de 25 metros de diámetro. El resultado es la configuración de dos únicos espacios libres públicos, prácticamente en la misma zona en que estaban previstos anteriormente, pero de mejor localización, lo que mejora su utilización pública.

— Los equipamientos de titularidad privada previstos anteriormente en dos parcelas se integran ahora en una sola, de la misma superficie total que las anteriores, pero con mejor diseño y situación, ya que se sitúan de forma más integrada en el conjunto y al servicio de la unidad. Se pretende ubicar en la misma el club social de la urbanización.

— La red viaria se mantiene casi inalterada, ajustándose ligeramente el trazado viario a las condiciones físicas de la unidad, así como al trazado y alineaciones impuestas en el plan general. Únicamente se ha modificado ligeramente el trazado de una de las calles para permitir una mejor utilización de la manzana M3. Las rasantes previstas serán las que sirvan de guía, ajustándose el trazado de las

calles a la topografía existente. Como criterio se intentará mantener las pendientes lo más suaves posibles. Se crean dos secciones viarias tipo en función de las distintas necesidades (de 1,30 m de ancho de acera y 8 m de ancho total de calle), una de ellas con doble sentido de circulación y la otra con una zona reservada para aparcamiento con un único sentido de circulación.

— Respecto a la previsión de aparcamientos se supera el porcentaje previsto en el reglamento de planeamiento al dotarse a las parcelas edificables de una reserva de una plaza por cada 100 m² construidos o fracción, así como una plaza por cada 100 m² construidos o fracción de techo destinado a uso social en la parcela de equipamiento privado; igualmente se cumple con lo dispuesto en el referido reglamento en lo relativo a la reserva de plazas en la vía pública (más del 50 por 100 de la reserva obligatoria en parcela privada). Se han situado las plazas de aparcamiento en los viales tipo A-2 en el lado sur.

— Igualmente, el establecimiento de la parcela mínima de 450 m² permite una mejor parcelación del suelo con aprovechamiento privativo residencial, al objeto de posibilitar la construcción de un conjunto de viviendas unifamiliares aisladas de condiciones bioclimáticas y ecológicas, que se pretende efectuar por el promotor de la actuación, ya que todo el suelo de la unidad pertenece a un único propietario.

El ámbito de actuación, es decir, la Unidad de Ejecución Els Pous 1 se delimita del mismo modo que en el plan general de ordenación urbana, y sus límites son los siguientes:

Norte: Suelo no urbanizable de protección hidrológica (SNUH) constituido por el cauce del río Turia y barranco.

Sur: Suelo urbano consolidado, sujeto a la zona de ordenación SU Els Pous.

Este: Suelo no urbanizable de protección hidrológica (SNUH) constituido por el cauce del río Turia y barranco.

Oeste: Suelo urbano consolidado, sujeto a la zona de ordenación SU Els Pous, prolongación de la calle Valencia La Vella.

Por su parte, las determinaciones básicas de la homologaciones son, en síntesis, las siguientes:

— Ambito homologado: La homologación propuesta comprende los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución Els Pous 1, delimitada en el PGOU de Riba-roja de Túria y que desarrolla el presente plan de reforma interior.

— Directrices definitivas de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio: El objetivo perseguido en el PRI, cuya homologación se solicita, no es otro que el de mejorar la gestión del planeamiento general en una zona de suelo urbano en la que no ha sido posible la ejecución de la obra urbanizadora, manteniéndose los terrenos incluidos en dicha zona en un estado de abandono generalizado y no alcanzando su legítima condición de solar.

— Clasificación del suelo: Estos terrenos se clasifican en el PGOU como suelo urbano de calificación residencial.

— Establecimiento de área de reparto y aprovechamiento tipo: El área de reparto coincide con el ámbito de la unidad de ejecución delimitada en el plan de reforma interior y el aprovechamiento tipo es de 0,2118 m²/m²s. Dado que la ordenación urbanística no prevé, dentro del área de reparto, usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento tipo no se ponderan coeficientes correctores de la edificabilidad, por lo que se considera como coeficiente único la unidad.

— Delimitación de la red primaria o estructural de dotaciones o infraestructuras públicas: En el presente caso, no se halla dentro de la unidad de ejecución delimitada ningún elemento propio de la red primaria o estructural fuera de la determinación del área de reparto y aprovechamiento tipo antes señalados.

— Secuencia lógica de desarrollo: La Unidad de Ejecución Els Pous 1 se desarrollará a través de una única actuación integrada. El desarrollo de dicho sector no requiere la ejecución de infraestructuras exteriores al sector, sin perjuicio de conectar la actuación a las redes de servicios e infraestructuras existentes.

Tres.—Durante la tramitación municipal se presentaron alegaciones por don Juan Fuentes García, que han sido resueltas en el acuerdo plenario de aprobación provisional.

Cuatro.—Las principales magnitudes de la actuación son:

Unidad de ejecución	Els Pous 1
Superficie total	54.402,23 m ²
Uso predominante	Residencial unifamiliar aislada
Coefficiente de edificabilidad neta	0,40 m ² /m ² s
Aprovechamiento objetivo	11.522 m ² t (*)
Núm. máximo viviendas	53

Suelo lucrativo	49,76 %
Suelo dotacional	27,62 %
(*) (27.072,00 m ² residencial + 1.733 m ² dotacional) × 0,40 = 11.522 m ² t.	

Asimismo, y por lo que respecta a la materialización de los aprovechamientos lucrativos sobre parcela neta, los resultados obtenidos son los siguientes:

Area edificable	Superficie (m ² s)	Índice Edif. neta (m ² t/m ² s)	Aprovech. objetivo (m ² t)	Número máx. de viviendas
M1	1.847,73	0,40	739,09	3
M2	5.560,54	0,40	2.224,21	8
M3	1.003,05	0,40	401,40	15
M4	7.961,34	0,40	3.184,53	14
M5	7.157,89	0,40	2.863,15	7
M6	3.541,45	0,40	1.416,58	6
Equipam.	1.733,00	0,40	693,20	0
Total	28.805,00		11.522,00	53

Cinco.—Los parámetros obtenidos en relación con los estándares y elementos propios de la red secundaria de la Unidad de Ejecución Els Pous 1 son los siguientes:

Definición	Superficie en PGOU	Porcentaje en PGOU	Superficie en PRI	Porcentaje en PRI
Zona verde (ZV)	14.008 m ²	25,76 %	14.035,13 m ²	25,80 %
Equipamiento (EQ)	993 m ²	1,82 %	993,09	1,82 %
Suelo dotacional público no viario (SD-RV-AV)	15.001 m ²	27,58 %	15.028,22 m ²	27,62 %
Red viaria (RV-AV)	10.567	19,43 %	10.569,00 m ²	19,43 %
Aparcamientos en suelo dotacional público		0		50 % de reserva obligatoria en parcela privada
Total suelo dotacional (SD)	25.568 m ²	47,01 %	25.597,22 m ²	47,05 %

Seis.—Durante la tramitación en el Servicio Territorial de esta Conselleria se han solicitado los siguientes informes:

- Confederación Hidrográfica del Júcar.
- Entidad de saneamiento.

Siete.—Se ha recibido informe, de fecha 7 de marzo de 2005, de la entidad de saneamiento de aguas.

Con fecha 3 de marzo de 2005 se recibe informe desfavorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

El 23 de enero de 2006 la entidad gestora del abastecimiento de agua del ámbito de actuación, Aguas de Ribarroja, S.L., emite informe acreditando la suficiencia y capacidad de abastecimiento de agua potable a las edificaciones y zonas verdes a realizar en la Unidad de Ejecución Els Pous 1 de Riba-roja de Túria, de acuerdo al plan de reforma interior y homologación de dicho ámbito aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de dicha localidad en fecha 2 de noviembre de 2004, garantizándose ante esta Conselleria de Territorio y Vivienda el suministro de agua a aquellas edificaciones con caudales y potencias suficientes para la edificación prevista en dicho ámbito, esto es un consumo máximo anual de 24.072,48 m³/año, lo que supone un caudal medio de 0,76 litros/segundo, y un caudal punta considerando un factor de 2,4 de 1,83 litros/segundo.

A este certificado de acreditación de la capacidad y suficiencia de abastecimiento de agua potable se acompaña documentación relativa al expediente número 5.809/2001 (2001IC0868) de la Confederación Hidrográfica del Júcar, relativo a la solicitud de inclusión en el Catálogo de Aguas Privadas, que actualmente está en tramitación, instado por la sociedad Aguas de Ribarroja, S.L. Entre dicha documentación obra un anexo de características de aprovechamiento con un volumen máximo anual de 45.000 m³ y un caudal máximo instantáneo de 700 l/s. También se aporta informe técnico-sanitario realizado por los técnicos de la sección de calidad ambiental de la Conselleria de Territorio y Vivienda, en base a la inspección de abastecimiento de agua de consumo humano de Els Pous-La Presa, y las muestras tomadas el día 7 de junio de 2004.

El Ayuntamiento de Riba-roja de Túria ha remitido informe elaborado el día 25 de abril de 2005 por don Federico Vidal Roig, ingeniero superior industrial, como proyectista de la EDAR prevista en el proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución Els Pous 1 del siguiente tenor literal:

«El proyecto de urbanización de la U.E. Pous 1, contempla la ejecución de una EDAR para la depuración de 57 viviendas previstas en la mencionada ejecución.

La zona en que se encuentra la unidad de ejecución está rodeada de una serie de viviendas ya consolidadas, que no disponen de alcantarillado, por ello se ha proyectado la EDAR, con las instalaciones de entrada, reja de desbaste y depósito de entrada, capaz para 250 viviendas, mediante una depuradora compuesta por tres depósitos de los que para la unidad de ejecución que nos afecta se instala un depósito, quedando todo preparado para futuras ampliaciones.

La depuradora proyectada cumple con los parámetros exigidos por la Confederación Hidrográfica del Júcar para poder realizar el vertido al cauce del río Turia, permiso de vertido cuya tramitación se iniciará una vez aprobado el proyecto de urbanización por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Atendiendo a las alegaciones presentadas se procederá a modificar la ubicación de la depuradora para separarla de los edificios existentes, junto a la actual ubicación.»

En relación con la depuradora proyectada, el día 20 de enero de 2006, el arquitecto municipal del Ayuntamiento de Riba-roja de Túria emite informe técnico del siguiente tenor literal:

«...El proyecto de la depuradora forma parte integrante de la documentación presentada en este Ayuntamiento para la tramitación y aprobación del proyecto de urbanización.

...Dicha documentación ha sido expuesta al público e informada favorablemente por los técnicos municipales, previamente a su aprobación municipal, por considerar que se ajusta a lo previsto en el planeamiento vigente y que tiene capacidad suficiente para las viviendas existentes en el plan de reforma interior ya aprobado, e incluso se ha considerado la posibilidad de una futura ampliación de la misma para dar servicio al resto de las viviendas preexistentes en el suelo urbano Els Pous.»

Ocho.—Riba-roja de Túria cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente en fecha 23 de octubre de 1996 y rectificado en fecha 13 de marzo de 1997.

Nueve.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 26 de enero de 2006, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 23 del Decreto 201/2003, de 3 de octubre,

del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos jurídicos

Primero.—La documentación está completa y la tramitación ha sido correcta, conforme a lo previsto en el artículo 52 y concordantes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU). El proyecto consta de documento de homologación sectorial modificativa y plan de reforma interior de mejora, alternativa técnica del programa de actuación integrada y anteproyecto de urbanización.

Segundo.—La ordenación propuesta satisface adecuadamente el interés público local, conforme se justifica en la memoria y en el acuerdo de aprobación provisional.

En definitiva no se aprecia obstáculo legal que impida la aprobación autonómica, a la luz de lo previsto en el artículo 40 de la LRAU.

Tercero.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Planificación y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen sobre la aprobación de las homologaciones y planes de reforma interior de municipios de 50.000 o más habitantes, en los que la competencia para la aprobación definitiva corresponde al conseller de Territorio y Vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, punto 3, y el artículo 54.2.B de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con los artículos 6.e) y 10.a), del Decreto 201/2003, de 3 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 2 de febrero de 2006, acuerda: aprobar definitivamente la Homologación Sectorial Modificativa y Plan de Reforma Interior de Mejora de la Unidad de Ejecución Els Pous 1 de Riba-roja de Túria, condicionado a la concesión de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, preceptiva para que la depuradora proyectada pueda verter las aguas residuales al cauce del río Turia.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente a la fecha de su publicación.

En su caso las administraciones públicas pueden formular requerimiento de anulación o revocación según dispone el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente por analogía con el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano, y artículo 55 del título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la Administración de la Generalitat, en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a la fecha de su publicación. El citado artículo 44 de la Ley 29/1998 establece literalmente:

Denominación	Sup. total (m ²)	E. libres (EL)			
		Públ.	Priv.	Total	
U.E. Pous 1	54.402,23	14.035,13		14.035,13	
Equip. social (ES)		Equip. Comerc. (COM)			
Públ.	Priv.	Total	Públ.	Priv.	Total
	1.733	1.733			

3.º Finalmente se modifica el plano de ordenación B.016-Q21 «Régim urbanístic» (Els Pous) previsto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, en lo relativo a la Unidad de Ejecución Els Pous 1, a la que resulta de aplicación la ordenación pormenorizada que se contiene en el plano adjunto número ORD-4, Ordenación pormenorizada.

El resto de determinaciones previstas en el plan general para dichos terrenos, propias de la ordenación pormenorizada, resultan inalteradas tras la aprobación del presente plan de reforma.

B. Determinaciones propias de la ordenación estructural previstas en el Plan General de Riba-roja de Túria que resultan modificadas por el presente plan de reforma interior.

Artículo 44.1. En los litigios entre administraciones públicas no cabrá interponer recurso en vía administrativa. No obstante, cuando una administración interponga recurso contencioso administrativo contra otra, podrá requerirla previamente para que derogue la disposición, anule o revoque el acto, haga cesar o modifique la actuación material o inicie la actividad a que esté obligada.

En el supuesto de no formular el requerimiento indicado, las administraciones públicas podrán interponer, en el plazo de dos meses, a contar desde la publicación, recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, conforme a lo previsto en el artículo 46.1 de la citada Ley 29/98.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.

Lo que se certifica con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente y a reserva de los términos precisos que se deriven de la misma, conforme lo autoriza el artículo 27.5 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJAP-PAC).

Valencia, a 2 de febrero de 2006.—El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Alvaro Aleixandre Ortí.

B) Parte con eficacia normativa.

a) Determinaciones propias de la ordenación pormenorizada previstas en el Plan General de Riba-roja de Túria que resultan modificadas por el presente plan de reforma interior.

Las determinaciones que el Plan General de Riba-roja de Túria establece para la Unidad de Ejecución Els Pous 1, que resultan modificadas por el presente plan de reforma interior de mejora, (todas ellas propias de la ordenación pormenorizada), son las siguientes:

1.ª El artículo 36 del citado plan general de ordenación urbana queda redactado como sigue:

«Artículo 36. Condiciones de volumen y uso según las distintas zonas.

Zona	Parcela mínima	Coef. Edif. neta (m ² /m ²)	Separación a lindes	
			Frontales	Laterales
Monte Alcedo	500	0,40	4	3
Parque Monte Alcedo	600	0,33	5	4
Entre Naranjos	500	0,33	5	3
Santa Rosa	500	0,33	5	3
El Clot	500	0,40	5	3
Pou d'Escoto	650	0,30	5	3
Valencia La Vella	500	0,40	4	3
Els Pous	450	0,40	4	3
Llobatera	650	0,30	5	3

En la U.E. Parq 3 los lindes frontales podrán reducirse a 4 m y los laterales a 3 m.

En la U.E. Pous 6, además de los usos autorizados, podrán también autorizarse los relacionados con el aparcamiento y establecimiento de caravanas y autocaravanas.»

2.º Asimismo se modifica la ficha de características de la Unidad de Ejecución Els Pous 1, quedando con el siguiente contenido:

Cen. docentes (EC)	Par. deportivo (PD)			Viales	Sup. parcelas	
	Públ.	Priv.	Total			Públ.
Otros						
Públ.	Priv.	Total		Públ.	Priv.	Total
993		993		10.569,00		27.072,00

El presente plan de reforma interior no altera determinación alguna de carácter estructural prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Riba-roja de Túria, limitándose su alcance modificativo a las determinaciones de la ordenación pormenorizada señaladas anteriormente, de acuerdo con lo señalado en el artículo 82.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico de la Comunidad Valenciana aprobado por Decreto 201/98, de 15 de diciembre.

En Valencia, a 22 de noviembre de 2004.—Los arquitectos, Marcos Vicente Conesa Guillén; Susana Franch Ferrandis y Miguel Angel Martí González.